**Smlouva o podnájmu prostor a**

**podnájmu parkovacích(ho) míst (a)**

**Smluvní strany:**

1. **Vědecko-technologický park Ostrava, a. s.**

sídlo: Ostrava, Pustkovec,Technologická 372/2, PSČ 708 00

IČ: 25379631

DIČ: CZ25379631

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1686

zastoupenou: **Ing. Roman Michalec, předseda představenstva**

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

1. **IDC CEMA s.r.o.**

sídlo: Praha 1, Malé náměstí 457/13

IČ: 26482347

DIČ: CZ26482347

zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl c, vložka 85067

zastoupenou: **Steven Joseph Frantzen, jednatel**

jako „Podnájemce“ na straně druhé

(Nájemce a Podnájemce označováni dále také jako „Strany“ nebo „Smluvní strany“, tato Smlouva o podnájmu prostor a podnájmu parkovacích(ho) míst(a) dále též označována jako „Smlouva“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. číslo 4685/103 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 376 adresa: Technologická 376/5 (stavba též nazývána jako „Budova Viva“) a dále je vlastníkem pozemku parc. číslo 4706/1 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 375 adresa: Technologická 375/3 (stavba též nazývána jako „Budova Trident“)
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě pachtovní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu Trident a Budovu Viva a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části prostor Budovy Trident a Budovy Viva, včetně parkovacích míst v garážích i venku do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

**II.**

**Předmět podnájmu**

1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy o podnájmu prostor a podnájmu parkovacích(ho) míst(a) (dále jen „Smlouva“) je podnájem těchto prostor, které se nacházejí v Budově Trident:

* **kanceláře** – o celkové výměře **368,3 m2**, označené jako místnosti **2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.13 a 2.14**

přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy.

Nájemce přenechává Podnájemci k užívání vyhrazená garážová parkovací místa v Budově Trident č. **20, 21, 22, 23, 24** a **25** a vyhrazená venkovní parkovací místa č. **1, 2, 3, 4 a 5,** která jsou vyznačena pro účely této Smlouvy v situačním snímku, který je rovněž součástí přílohy č. 1 této Smlouvy.

Podnájemce je oprávněn využít i konferenční místnosti v Budově Trident a Viva (zasedací místnosti, VIP salónky a přednáškový sál), jak blíže uvedeno v čl. V. odst. 2 této Smlouvy.

(kanceláře a parkovací místa uvedená výše dále označovány jako „Předmět smlouvy“).

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci do užívání za úplatu prostory a parkovací místa uvedené v odst. 1. tohoto článku, tj. Předmět smlouvy k užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě za podmínek stanovených touto Smlouvou a Podnájemce se zavazuje platit za to Nájemci v této Smlouvě specifikované nájemné.
2. Podnájemce touto Smlouvou přijímá Předmět smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu dle této Smlouvy k užívání a zavazuje se hradit řádně a včas nájemné a další platby uvedené v této Smlouvě, v souladu s ustanoveními a podmínkami této Smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
4. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem Předmětu smlouvy, je mu znám jeho stav a bere na vědomí, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
5. Nájemce předá Předmět smlouvy Podnájemci a Podnájemce převezme Předmět smlouvy od Nájemce, o čemž bude Stranami sepsán písemný protokol. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí Předmětu smlouvy – příloha č. 2 Smlouvy“ a stane se další přílohou a nedílnou součástí Smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat Předmět smlouvy k tomuto účelu:

* Vývoj SW pro účely analýz trhu prováděných společností IDC.

1. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku Smlouvy je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce, a to:

* Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**IV.**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. od **1. 1. 2016** do **31. 12. 2018** (dále jen „Doba nájmu“).
2. Podnájemce má **právo opce** spočívající v prolongaci Doby nájmu, a to celkově 2krát vždy na další tři (3) roky, a to jednostranným úkonem Podnájemce vůči Nájemci za podmínek uvedených v této Smlouvě za předpokladu, že Podnájemce není v době odeslání sdělení dle tohoto odst. 2 níže Nájemci v prodlení s plněním jakéhokoli závazku Podnájemce dle této Smlouvy a současně ve stejné době řádně plní všechny své povinnosti stanovené touto Smlouvou. Podnájemce musí uplatnit toto právo na prodloužení Smlouvy písemným sdělením Nájemci odeslaným doporučenou poštou minimálně šest (6) celých kalendářních měsíců před uplynutím Doby nájmu, resp. prodloužené Doby nájmu v případě uplatnění druhé možnosti prodloužení. Podmínky takového prodloužení budou stejné jako podmínky sjednané v této Smlouvě s přihlédnutím k úpravě výše nájemného dle této Smlouvy. K prodloužení Doby nájmu dojde v důsledku příslušného sdělení Podnájemce Nájemci bez nutnosti uzavírat dodatek k této Smlouvě.

V případě, že se Podnájemci nepodaří podat uvedené sdělení o prodloužení v uvedené lhůtě šesti (6) měsíců, potom Podnájemce ztratí uvedené právo opce a podnájem dle této Smlouvy skončí uplynutím Doby nájmu.

1. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
2. písemnou výpovědí Smlouvy, kteroukoliv ze Smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
3. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu porušení povinností ze strany Podnájemce, a to konkrétně:
   * Podnájemce užívá Předmět smlouvy v rozporu se sjednaným účelem podnájmu;
   * Podnájemce je v prodlení s placením nájemného delším než 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění tohoto prodlení (ustanovení čl. I., písm. d), bodu 36. obecných smluvních podmínek, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy, se nepoužije).

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne

měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci,

1. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu
   * nezpůsobilosti Předmětu smlouvy či jakékoliv jeho části k jejich užívání ke sjednanému účelu;
   * nemožnosti řádně užívat Předmět smlouvy či jakoukoliv jeho část po dobu delší než jeden (1) měsíc z důvodů nikoliv na straně Podnájemce.

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci,

1. písemnou dohodou Smluvních stran,
2. skončením vztahu pachtovní smlouvy mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem, k čemuž Nájemce sděluje, že pachtovní smlouva je sjednána na dobu do 31. 12. 2025 a Statutární město Ostrava je oprávněno požádat Nájemce k předčasnému vrácení předmětu pachtu za podmínek uvedených v předmětné pachtovní smlouvě. Nájemce je povinen Podnájemce bezodkladně písemně informovat o případném skončení vztahu z pachtovní smlouvy, včetně uvedení data, ke kterému vztah končí. Podnájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy se seznámil s obsahem a právy a povinnostmi smluvních stran vyplývajícími z předmětné pachtovní smlouvy.
3. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat Předmět smlouvy v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Jestliže Podnájemce nesplní povinnost dle přechozí věty, vyzve Nájemce před činěním jakýchkoliv kroků k uvolnění či vyklizení Předmětu smlouvy písemně Podnájemce k nápravě se stanovením nejméně 15 denní lhůty k nápravě.

**V.**

**Úplata za podnájem**

**(dále jen nájemné)**

1. V rámci Smlouvy je ze strany Nájemce Podnájemci poskytovaná zvýhodněná cena nájemného stanovená v čl. V, odst. 2 této Smlouvy. Celková výše zvýhodnění je Nájemcem vyčíslena v odst. 10 tohoto článku. Toto zvýhodnění je slevou, která představuje podporu malého rozsahu (de minimis) podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské Unie na podporu de minimis. Právní vztahy Smluvních stran se řídí Nařízením komise (ES) č. 651/2014 ze dne 17. 06. 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem.

Podnájemce svým Čestným prohlášením, které tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy, stvrzuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013, zejména že poskytnutím této slevy nedojde k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry podpory de minimis, a že v posledních 3 účetních obdobích příjemci, resp. subjektům, které jsou spolu s příjemcem podle čl. 2 odst. 2 Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 považovány za jeden podnik, nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této Smlouvy překročila maximální částku povolenou právními předpisy Evropské unie upravujícími oblast veřejné podpory.

V případě, že nastanou okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis, ztrácí Podnájemce nárok na poskytnutí zvýhodněné ceny uvedené v odst. 2 tohoto článku Smlouvy. Tato skutečnost může být důvodem pro Nájemce k ukončení Smlouvy s šestiměsíční výpovědní lhůtou.

Podnájemce prohlašuje, že v souladu se zněním §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), je registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice a Předmět smlouvy bude využívat k uskutečňování svých ekonomických činností a zavazuje se zachovávat tento status po celou Dobu nájmu.

Změnu těchto skutečností je povinen Podnájemce Nájemci bezodkladně oznámit. Nájemce má právo v případě zrušení registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice u Podnájemce ukončit tuto Smlouvu v souladu s čl. IV odst. 3b.

1. Smluvní nájemné v Programu ROZVOJ za kanceláře uvedené v čl. II. odst. 1 této Smlouvy a testovací místnosti, bude-li o ně případně Předmět smlouvy rozšířen, se stanoví dohodou Smluvních stran takto:

|  |  |
| --- | --- |
| **první rok podnájmu (1. 1. 2016 – 31. 12. 2016)** | cena za nebytové prostory 1 450,--Kč/m2/rok |
| **druhý rok podnájmu (1. 1. 2017 – 31. 12. 2017)** | cena za nebytové prostory 1 870,--Kč/m2/rok |
| **třetí rok podnájmu (1. 1. 2018 – 31. 12. 2018)** | cena za nebytové prostory po 2 080,--Kč/m2/rok |

V případě uplatnění opce dle čl. IV odst. 2 této Smlouvy bude smluvní nájemné za kanceláře a testovací místnosti ve výši 2 280,--Kč/m2/rok za období 1. 1. 2019 – 31. 12. 2021. V případě dalšího uplatnění opce dle čl. IV odst. 2 této Smlouvy bude smluvní nájemné za kanceláře a testovací místnosti 2 450,-- Kč/m2/rok za období 1. 1. 2022 – 31. 12. 2024.

V takto stanovené výši nájemného je zahrnuto:

* přístup ke službám sítě internet v garantované rychlosti 5 Mbps a jedna veřejná IP adresa
* zasedací místnosti v rozsahu 10 hod./měsíc
* VIP salónky v rozsahu 10 hod./měsíc
* přednáškový sál v rozsahu 5 hod./měsíc
* průběžné poradenské služby (metodická pomoc) dle individuálních potřeb Podnájemce v rozsahu 5 hod./měsíc
* ostraha objektu
* poštovní schránka
* jeden telefonní přístroj na každou kancelář
* služby recepce
* provoz a údržba (výtahy, kotelna, UPS, diesel agregát, klimatizace, vzduchotechnika, chillery, tepelná čerpadla, EPS, EZS, závory, přístupový systém, hasičské přístroje, správa technických zařízení sloužících výhradně pro provoz budovy)
* užívání společných ploch Budovy ….. (toalet, výtahů, chodeb, kuchyňky)

Služby nad rámec stanovený v nájemném budou fakturovány dle aktuálního ceníku zasedacích místností, VIP salónků, přednáškového sálu a skutečných nákladů na poradenské služby, ceník je Podnájemci k dispozici v  rezervačním systému Nájemce.

Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.

Níže uvedené závazky Podnájemce jsou vztaženy k poskytnutí zvýhodněných smluvních cen podnájmu nebytových prostor v souladu s odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Těmito závaznými podmínkami jsou:

* Dodržení podnikatelského záměru Podnájemce.
* Vznik nejméně dvou pracovních míst do konce prvního roku trvání podnájmu a dvou do konce třetího roku trvání podnájmu (rozumí se hlavní pracovní poměr a plný úvazek nebo ekvivalent) a v případě uplatnění opce dle čl. IV. odst. 2 této Smlouvy vznik nejméně 4 pracovních míst do konce šestého roku trvání podnájmu (rozumí se hlavní pracovní poměr a plný úvazek nebo ekvivalent). Podnájemce je oprávněn naplnit limit pracovních míst dle předchozí věty i dříve než v uvedený příslušný (nejzazší) rok trvání podnájmu.

Obě výše uvedené podmínky platí současně, tzn. neplnění kterékoliv z nich, může být důvodem k ukončení poskytování zvýhodněného nájemného nebytových prostor a Podnájemce je povinen hradit od okamžiku jejího nesplnění a na základě vystavené faktury Nájemce nájemné ve výši 2.450,--Kč/m2 a rok.

1. Pro případ rozšíření Předmětu smlouvy v budoucnu smluvní nájemné za užívání:
   1. technické místnosti se stanoví dohodou stran ve výši 1 080,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   2. skladu a archívu se stanoví dohodou Smluvních stran ve výši 1 080,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   3. zasedací místnosti se stanoví dohodou Smluvních stran ve výši 2 600,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   4. terasy se stanoví dohodou Smluvních stran ve výši 200,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
2. Smluvní nájem za jedno parkovací místo se sjednává ve výši **500,-Kč/**měsíc/garážové vyhrazené parkovací místo a 200,-Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo. K venkovnímu parkovacímu místu bude jednorázově připočten zřizovací poplatek ve výši 1 000,-Kč/parkovací místo. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5268368052/5500.
4. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první pracovní den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
5. Platby za nájemné budou hrazeny na základě daňového dokladu Nájemce, vystaveného v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním a v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména se závaznými ustanoveními zákona o DPH. Smluvní strany se dohodly na době splatnosti těchto faktur (daňových dokladů) na 14 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této Smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce. Nájemce je povinen doručit Podnájemci fakturu (daňový doklad) na platbu nájemného do sídla společnosti IDC CEMA s.r.o. Malé Náměstí 457/13, 110 00 Praha 1 nejméně 7 dnů před jeho splatností, jinak se o dobu prodlení Nájemce s doručením faktury (daňového dokladu) posunuje lhůta splatnosti dané platby.
6. Cena za energie a služby bude účtována zálohově, a to ve výši zálohy **27 000,-** Kč čtvrtletně a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
   1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady a služby: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů Podnájemce, umývání oken v Předmětu smlouvy, úklid chodeb, společných prostor, kuchyněk a sociálních zařízení.
   2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn a vodné a stočné) budou účtovány zálohově a čtvrtletně (dle kalendářních čtvrtletí) vyúčtovány dle skutečných nákladů bez příplatků či provizí ze strany Nájemce. Výše následující zálohy bude upravena dle skutečnosti předchozího účetně uzavřeného čtvrtletí. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy. Lhůta splatnosti zálohových faktur je 15 dnů od jejich doručení Podnájemci do sídla společnosti IDC CEMA s.r.o. Malé Náměstí 457/13, 110 00 Praha 1.
   3. Náklady dle odst. 8.2 budou Podnájemci účtovány v poměru Podnájemcem pronajaté kancelářské plochy k celkové pronajímatelné ploše. Celková pronajímatelná plocha činí minimálně 2 200 m2, což odpovídá cca 83% plochy všech kanceláří v bodově Trident ke dni podpisu smlouvy.
      1. Bude-li to technicky možné, bude vyúčtování na vstupu vycházet z údajů podružných měřidel v rámci nejbližšího měřícího bodu budovy, vždy pro příslušnou část předmětu podnájmu.
   4. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na pojištění nemovitosti.
   5. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid Předmětu smlouvy, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.
   6. Náklady na ostatní služby dle bodu 8.1. a současně neuvedené v bodu 8.2. tohoto článku Smlouvy budou účtovány rovněž zálohově, a to ve výši zálohy **6 700,-** Kč čtvrtletně avšak vyúčtovány pouze 1 x za rok dle skutečných nákladů vynaložených Nájemcem bez jakékoliv přirážky ze strany Nájemce, přičemž vyúčtování bude provedeno na základě faktur dodavatelů. Zálohy na energie a zálohy na ostatní služby budou na vystaveném daňovém dokladu Nájemce uváděny odděleně. Lhůta splatnosti faktur na platbu záloh je 15 dnů od jejich doručení Podnájemci do sídla společnosti IDC CEMA s.r.o. Malé Náměstí 457/13, 110 00 Praha 1.
   7. Součástí faktur za energie a služby budou protokoly o vyúčtování cen za energie a služby.
7. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje telefonní poplatky, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů (běžné výpisy jsou zahrnuty v nájemném), centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
8. Nájemce prohlašuje, že poskytnutí cenově zvýhodněného nájemného podle této Smlouvy je poskytnutí podpory podle pravidla de minimis ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské Unie na podporu de minimis. Výše podpory k 1. 1. 2016 činí **875 070**,- Kč. V případě uplatnění opce dle čl. IV odst. 2 této Smlouvy bude Nájemcem vyčíslena nová výše podpory, která bude zapsána do registru de minimis.
9. Pokud budou Podnájemci v průběhu trvání Smlouvy poskytnuty ze strany Nájemce další zvýhodněné služby, bude výše zvýhodnění rovněž zapsána do registru de minimis do 5 dnů po vystavení faktury za poskytnuté zvýhodněné služby
10. Nájemce je oprávněn jednostranně nezvýhodněné nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem. O této skutečnosti bude Podnájemce písemně informován Nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo k jejímu zveřejnění. Zvýšené nájemné je Podnájemce povinen zaplatit zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení Nájemce o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Podnájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2017. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této Smlouvě.

**VI.**

**Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby Předmět smlouvy byl udržován ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to nikoliv na náklady Podnájemce.
2. Nájemce je povinen provádět, nikoliv na náklady Podnájemce, nutné opravy a údržbu Předmětu smlouvy přesahující rámec obvyklé údržby a drobných oprav v přiměřené lhůtě poté, co mu tato potřeba oprav či údržby byla písemně Podnájemcem oznámena, popř. poté, co ji Nájemce zjistil. Nájemce je povinen včas informovat Podnájemce o případných záručních dobách týkajících se Předmětu smlouvy, jejich délce a předmětu, ke kterému se vztahují.
3. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby Podnájemce vstup do Předmětu smlouvy za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. Nájemce je povinný zajistit utajení důvěrných informací Podnájemce získaných při kontrole ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) způsobem obvyklým pro utajování takových informací, pokud nebude výslovně sjednáno jinak.
4. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází Předmět smlouvy, je vlastníkem pojištěna a toto pojištění bude trvat po celou dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy, avšak nejsou pojištěny věci Podnájemcem vnesené do Budovy Trident, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v Předmětu smlouvy umístí.
5. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost Předmětu smlouvy pro Podnájemce, jeho zaměstnance, spolupracovníky, dodavatele, návštěvy atd. 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.

**VII.**

**Práva a povinnosti Podnájemce**

1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmětu smlouvy v souladu s jeho stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě. Podnájemce je Trident oprávněn užívat společné plochy Budovy Trident (např. toalety, výtahy, chodby, kuchyňky).
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy počínaje dnem nabytí účinnosti této Smlouvy, tj. 1. 1. 2016, a to bez ohledu na to zda začne Předmět smlouvy případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl Předmět smlouvy užívat z důvodu na straně Nájemce.
3. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by dle rozumného předpokladu rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově Trident .
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu a drobné opravy Předmětu smlouvy v rozsahu specifikovaném v čl. II. bodu 47. obecných smluvních podmínek, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy, jako náklady spojené s obvyklým udržováním. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby či drobných oprav je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy Trident. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí Předmětu smlouvy
5. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět smlouvy nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v Předmětu smlouvy, které přesahují rámec obvyklé údržby a drobných oprav.
7. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné změny nebo úpravy, technická zhodnocení, povrchové úpravy a instalace (společně jako "**Úpravy**") Předmětu smlouvy či jejich vybavení, ať již dočasné nebo stálé, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Předmětu smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Pokud Nájemce dá svůj souhlas k jakýmkoli Úpravám, budou veškeré Úpravy prováděny výhradně na náklady Podnájemce podle kritérií a dokumentace odsouhlasených Nájemcem řádně a za použití kvalitních materiálů takových typů nezbytných k dosažení vysokého standardu Předmětu smlouvy. Podnájemce se zavazuje Úpravy provést a dokončit, aniž by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům omezoval chod Budovy Trident a ostatní nájemce.
8. Pokud nebylo Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak či nebude-li Nájemce Podnájemce písemně přiměřeně předem instruovat jinak, budou jakékoli Úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v Předmětu smlouvy či na jakémkoliv vybavení Předmětu smlouvy provedené či vnesené Podnájemcem (společně jako "**Zhodnocení předmětných prostor**") Podnájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy a Podnájemce Předmět smlouvy uvede do stavu podle čl. IV. odst. 4. této Smlouvy.
9. Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu smlouvy své sídlo, které hodlá zapsat do obchodního rejstříku, v souladu s příslušnými právními předpisy a se souhlasem vlastníka Předmětu smlouvy. Podnájemce je povinen nejpozději do 60 dnů od ukončení jeho smluvního vztahu k Předmětu smlouvy zajistit výmaz svého sídla z předmětného obchodního rejstříku. Nesplní-li Podnájemce povinnost uvedenou v předcházející větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení se splním této své povinnosti.
10. Podnájemce se zavazuje parkovat na Předmětu smlouvy pouze na příslušném(ých) parkovacím(ch) místě (ech), která má v  podnájmu dle této Smlouvy, a řídit se provozním řádem parkoviště. V případě parkování na místě(ech) vyhrazených pro jiného podnájemce Budovy Viva či Budovy Trident či Nájemce sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý zjištěný případ porušení.
11. Podnájemce odpovídá za škody způsobené na Předmětu smlouvy, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo osoby, které byly s jeho souhlasem či vědomím vpuštěny do Předmětu smlouvy. Toto ustanovení nahrazuje ustanovení čl. II. bodu 43. obecných smluvních podmínek, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemce a Podnájemce se dále dohodli, že Podnájemce je oprávněn v souvislosti se Smlouvou umístit na reklamní ploše logotyp Podnájemce. Zhotovení a montáž hradí Podnájemce. Nájemce však na žádost Podnájemce uvedené zajistí. Sjednaným materiálem pro reklamu je samolepící fólie pro venkovní použití a místem reklamy je nerezový stojan před Budovou Trident. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy Trident bude předmětem dohody mezi Podnájemcem a Nájemcem.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím zněním plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Vzájemná práva a povinnosti, které nejsou v této Smlouvě a obecných smluvních podmínkách (viz příloha č. 4) výslovně upravená, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. V případě rozporu mezi touto Smlouvou a obecnými smluvními podmínkami obsaženými v příloze č. 4 této Smlouvy mají přednost ustanovení této Smlouvy.
3. Pro účely této Smlouvy se vylučuje uzavření této Smlouvy (uzavření dodatku k této Smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné Strany druhou Stranou s jakýmikoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
4. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této Smlouvy použijí až po ustanoveních občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že podmínky této Smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, strany plně rozumí jejímu obsahu a podmínkám Smlouvy a mají zájem být jimi vázány.
6. Tato Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2016.
7. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních. Tato Smlouva může být změněna pouze písemně.

V Ostravě, dne V Ostravě, dne

Za Nájemce: Za Podnájemce:

………………………….. ………………………………………

Ing. Roman Michalec Steven Joseph Frantzen

Předseda představenstva jednatel

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí Předmětu smlouvy

Příloha č. 3 - Čestné prohlášení k de minimis

Příloha č. 4 – Obecné smluvní podmínky